

Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26 января 2016 г. N 5-КГ15-207

Вынесенное ранее апелляционное определение, которым отказано в признании недействительным зарегистрированного права собственности на подвальные помещения, подлежит отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, поскольку нижестоящими судами не было установлено: предназначен ли спорный подвал для обслуживания всего жилого дома, а также предназначено ли спорное подвальное помещение многоквартирного дома для самостоятельного использования

9 марта 2016

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В. и Гетман Е.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Оборотова А.Г. к Департаменту имущества города Москвы о признании зарегистрированного права недействительным и об истребовании из чужого незаконного владения подвальных помещений

по кассационной жалобе Оборотова А.Г. на решение Гагаринского районного суда г. Москвы от 17 марта 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 июля 2014 г., заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Оборотова А.Г., поддержавшего жалобу, представителя ГУП г. Москвы по эксплуатации высотных административных и жилых домов Набиева Р.М., оставившего разрешение вопроса на усмотрение суда, установила:

Оборотов А.Г. обратился в суд с иском к Департаменту имущества г. Москвы о признании зарегистрированного права недействительным и об истребовании из чужого незаконного владения подвальных помещений.

В обоснование исковых требований указал, что является собственником квартиры в многоквартирном жилом доме по адресу:

Указанный жилой дом был сдан в эксплуатацию в 1965 году и в соответствии с проектной документацией оборудован техническим подвальным помещением общей площадью ... кв. м, где находятся инженерные коммуникации и установлено инженерное оборудование.

Согласно проектной документации указанные подвальные помещения определены как технический подвал и технические помещения и обладают всеми признаками характерными для технического подвала.

Истец полагал, что поскольку жильцы дома начали приватизировать квартиры с 1992 года, то вместе с правом собственности на приватизированные квартиры к ним перешло право общей долевой собственности на технические помещения, предназначенные для обслуживания всех помещений жилого дома, в том числе на спорный подвал.

В 2009 году истцу стало известно, что по данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) право собственности на часть подвальных помещений принадлежит городу Москве в лице Департамента имущества г. Москвы. Оформление права собственности и переоборудование подвального помещения осуществлялось в период с 2002 по 2007 год без получения необходимого разрешения. Доступ к инженерным коммуникациям, находящимся в помещениях подвала, стал крайне затруднителен, что ставит под угрозу жизнь, здоровье и сохранность имущества собственников квартир многоквартирного дома. По мнению истца, ответчиком нарушены имущественные права и интересы жильцов многоквартирного дома, поскольку право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома принадлежит собственникам помещений в здании вне зависимости от его регистрации в ЕГРП, в связи с чем Оборотов А.Г. просил суд признать недействительным зарегистрированное право собственности г. Москвы на нежилые подвальные помещения и истребовать их из чужого незаконного владения. Решением Гагаринского районного суда г. Москвы от 17 марта 2014 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 июля 2014 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе Оборотов А.Г. просит отменить названные судебные акты. Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 25 декабря 2015 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судами установлено, что на спорные подвальные помещения, расположенные по адресу: ..., зарегистрировано право собственности г. Москвы. Оформление права городом осуществлялось поэтапно: первые помещения зарегистрированы за г. Москвой 18 марта 2002 г., последние помещения - 22 ноября 2007 г., что следует из письма Прокуратуры г. Москвы от 12 октября 2009 г. N 7/30-5-156-2009/91122.

На основании распоряжения Департамента имущества г. Москвы от 31 марта 2003 г. N 1409-р подвальные помещения переданы ГУП г. Москвы по эксплуатации высотных административных и жилых домов, о чем 19 декабря 2003 г. заключен контракт N 0-1248 на право хозяйственного ведения нежилого фонда.

Подвал разделен на две части стеной и имеет два отдельных входа в помещения. Часть помещений передана в аренду ООО "ЕвроСтройЖилье" на основании договора аренды, заключенного с ГУП г. Москвы по эксплуатации высотных административных и жилых домов.

Во второй части подвального помещения находятся инженерные коммуникации дома (тепловой узел, трубы, заслонки, вентили, краны и др.). Данная часть подвального помещения в аренду не сдается.

Оборотовы А.Г. и Л.В. приватизировали занимаемую ими квартиру по адресу: ... и стали ее собственниками 20 января 1992 года, что подтверждается соответствующим свидетельством о собственности на жилище.

24 мая 2007 г. между ГУП г. Москвы по эксплуатации высотных административных и жилых домов и Оборотовым А.Г., действующим на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, заключен договор управления многоквартирным домом N ..., целью которого согласно пункту 2.1 договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме на законных основаниях.

В соответствии с приложением N 1 к данному договору к помещениям общего пользования отнесены, в том числе, технические подвалы площадью ... кв. м.

Отказывая в удовлетворении исковых требований о признании зарегистрированного за городом Москвой права собственности на спорный подвал недействительным, суд первой инстанции исходил из того, что истцом неверно выбран способ защиты нарушенного права.

С таким выводом согласился суд апелляционной инстанции, указав также на то, что помещения, расположенные в подвале дома, не могут быть отнесены к общедомовому имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку они имели и имеют самостоятельное функциональное назначение.

Однако суд апелляционной инстанции при вынесении определения не учел положения действующего законодательства, что привело к неверному установлению обстоятельств, имеющих существенное значение для рассмотрения дела.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В силу пункта 1 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

В соответствии с частью 2 статьи 3 Закона РСФСР от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" (далее - Закон о приватизации жилищного фонда), которая с 1 марта 2005 г. утратила силу в связи с введением в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда

становились совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

По смыслу указанных норм с момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом о приватизации жилищного фонда, жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности. Поэтому правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.

В то же время, если по состоянию на указанный момент подвальные помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникает. При этом остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, переходят в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома.

Таким образом, для правильного разрешения настоящего спора судам необходимо было установить, когда была приватизирована первая квартира в многоквартирном доме, предназначен ли спорный подвал для обслуживания всего жилого дома, а также было ли на указанный момент спорное подвальное помещение многоквартирного дома предназначено (учтено, сформировано) для самостоятельного использования.

При этом обязанность по доказыванию момента приватизации первой квартиры в доме и того факта, что подвал предназначен для обслуживания всего жилого дома, должна быть возложена на истцовую сторону, а бремя доказывания того, что спорное подвальное помещение многоквартирного дома предназначено (учтено, сформировано) для самостоятельного использования - на ответчика.

Однако апелляционная инстанция не определила указанные обстоятельства как юридически значимые для правильного разрешения дела и неправильно распределила бремя их доказывания, чем нарушила положения статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Кроме того суд апелляционной инстанции в нарушение положений части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не указал на какие-либо доказательства, которые позволили ему сделать вывод о том, что спорный подвал имел самостоятельное функциональное назначение, установив при этом, что в подвале находятся инженерные коммуникации, снабженные запорной арматурой, которые предназначены для эксплуатации всего дома.

Обосновывая отказ в иске, судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда сослалась на пункт 1 приложения N 3 к постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. N 3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность", согласно которому объекты государственной собственности, в том числе жилищный и нежилой фонд, находящийся в управлении исполнительных органов местных Советов народных депутатов (местной администрации), отнесены к муниципальной собственности, а

также на постановление Московской городской Думы N 15 от 15 февраля 1995 г. "О городской муниципальной собственности".

Однако указанные правовые акты судам надлежало применять с учетом положений части 2 статьи 3 Закона о приватизации жилищного фонда.

Нельзя согласиться и с выводом судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда о том, истец выбрал неправильный способ защиты. По смыслу положений ранее действующей части 2 статьи 3 Закона о приватизации жилищного фонда, а также аналогичных ей по содержанию пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, каждому собственнику квартиры в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, оборудованные за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры. Данное право общей долевой собственности принадлежит им в силу закона и регистрации в ЕГРП не требуется.

В абзаце четвертом пункта 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Отсутствие регистрационной записи о праве собственности на недвижимое имущество у лица, которому указанное право принадлежит в силу прямого указания закона и при этом не подлежит регистрации в ЕГРП, не может служить основанием для отказа такому лицу в иске о признании права отсутствующим, предъявленном к лицу, за которым право собственности на указанное имущество зарегистрировано в ЕГРП, поскольку в этой ситуации имеет место конкуренция равноценных доказательств наличия права на объект недвижимого имущества, которая не может быть устранена иными способами защиты гражданских прав.

В своем иске Оборотов А.Г. просит о признании зарегистрированного права недействительным, то есть фактически о применении того способа защиты, который указан выше.

Поскольку Оборотов А.Г. является собственником квартиры в многоквартирном доме, то он наделен правом оспаривать зарегистрированное право на общее помещение дома.

При таких обстоятельствах апелляционное определение подлежит отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 июля 2014 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Горшков В.В.

Судьи

Романовский С.В.

Гетман Е.С.